

# Gutachten



99869 Nesselal OT Goldbach

Vor dem Berge 60

Az.: 16 K 37/23



# **Sachverständigenbüro D. Schneider**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**  
**Grund und Boden, Gebäude,**  
**Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,**  
**Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider**  
**von der IHK Erfurt**  
**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die**  
**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,**  
**Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider**  
**Johannesstraße 39**  
**99084 Erfurt**  
**Tel.: (0361) 2 11 51 18**  
**Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider**  
**Friedrich-Ebert-Anlage 36**  
**60325 Frankfurt a. M.**  
**Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 104/2024

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 37/23

Unser Zeichen: GZ 104/24

PLZ: 99869 Ort: Nesselal OT Goldbach  
Straße: Vor dem Berge 60

Gemarkung: Goldbach  
Flur: 2  
Flurstück: 204/29  
Größe: 601 m<sup>2</sup>



**Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carportanbauten**

befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Goldbach, innerhalb eines nach 1990 neu errichteten Wohngebietes, im thüringischen Landkreis Gotha, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Schuppengebäude und Carportanbauten

Wohnhaus: Baujahr ca. 2003, Keller- und Außenwände 36,50er Porotonmauerwerk, Trockenbauwände, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

**Raumaufteilung:**

KG: Flur, Vorratsräume, Sommerküche, HAR mit Dusche, HWR, überdachter Kelleraußenzugang, separater Abstellraum unter der Terrasse/Steingarten

EG: Flur, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Abstellraum, ein Wohnraum mit Erkervorbau, Terrasse

DG: Flur, vier Zimmer, Bad

Wohnfläche: rd. 137,00 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: gut, geringfügige Instandsetzungen notwendig

Schuppen/Garage mit Carportanbauten: Baujahr ca. 2002, Mauerwerk, Carportanbauten Holzkonstruktion, eingeschossig, tlw. Fertigstellungsaufwand notwendig

Bewertungsstichtag: 17.04.2024

**Verkehrswert: 265.000,00 €**

- a) Das Grundstück wird von einem Eigentümer genutzt. Mietverträge bestehen nicht.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Überbau war nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift ist zutreffend.
- i) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr  
Uwe von Roschinsky  
Alte Poststraße 33  
99817 Eisenach OT Stregda
- j) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.5.1	Einfamilienhaus	9
3.5.2	Schuppen/Garage mit Carportanbauten	17
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	20
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	21
3.7	Außenanlagen	21
3.8	Restnutzungsdauer	22
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>22</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwert	23
4.3.1	Entwicklungszustand	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	25
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	25
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	27
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	28
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	28
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	29
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	31
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>34</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Leitungsverläufe

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 37/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99869 Nesselal Ortsteil Goldbach, Vor dem Berge 60, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.03.2024 zur Ortsbesichtigung am 04.04.2024, 10.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes musste die Gutachterin aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig absagen. Die Beteiligten wurden daher mit Schreiben vom 10.04.2024 zu einem neuen Besichtigungstermin am 17.04.2024, 12.30 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte das Objekt besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: beide Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 05.03.2024

Grundbuchauszug von Gotha/Goldbach/Blatt 1106

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2022/23, 2023/2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-  
ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2018 bis 2023 Gutachterausschuss  
Landkreis Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und  
Landkreisgemeinden vom 27.03.2024
- Gemeinde Nesselal vom 21.03.2024
- Gutachterausschuss Landkreis Gotha vom 25.04.2024
- Landratsamt Gotha vom 03.04.2024

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- die Landgemeinde Nesselal befindet sich im thüringischen Landkreis Gotha
- besteht aus den Ortsteilen Ballstädt, Brüheim, Buflieben, Friedrichswerth, Goldbach, Haina, Hausen, Hochheim, Pfullendorf, Remstädt, Wangenheim, Warza und Westhausen
- ca. 8.982 Einwohner zum 31.12.2023 (Internetseite des Thüringer Landesamtes für Statistik vom 26.06.2024)
- durch das Gemeindegebiet führt die B 247 Richtung Mühlhausen – Zella-Mehlis, Anbindung in ca. 2,8 km
- in Gotha, ca. 8 km Entfernung besteht Anschluss an die B 7 Eisenach – Altenburg
- Anbindung an die Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck - Dresden) besteht an der Anschlussstelle Gotha, ca. 12,5 km entfernt
- Entfernungen: Gotha ca. 6 km, Erfurt ca. 31 km, Bad Langensalza ca. 16 km

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich an der südwestlichen Ortsrandlage von Goldbach, einem Ortsteil der Gemeinde Nesselal
- innerhalb eines nach 1990 neu errichteten Wohngebietes, angrenzend befinden sich weitere Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine Bushaltestelle ca. 650 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 900 m entfernt zur Verfügung (Supermarkt)
- direkt in Goldbach kann eine Kindertagesstätte und Grundschule besucht werden
- innerhalb der Gemeinde ist die ärztliche Versorgung gesichert

- Topographie  
überwiegend eben, tlw. nach Nordosten geringfügig abfallendes Gelände

- verkehrstechnische Erschließung  
schmale Anliegerstraße innerhalb des Wohngebietes

- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

- Nutzung  
Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Carportanbau

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten  
Gemarkung: Goldbach  
Grundbuchband Blatt 1106

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
2	2	204/29	Vor dem Berge 64, 66		601

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 06.03.2024 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Friedhofsstraße, rechtskräftig seit 1995.

Danach sind für das Bewertungsgrundstück folgende Vorgaben ausgewiesen:

GFZ:	0,60
GRZ:	0,40
Geschossigkeit:	II
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offen

Weitere Besonderheiten in Bezug auf diese Ausweisungen im Bebauungsplan sind nicht bekannt.

#### **3.4.2 Baurecht**

Das aufstehende Gebäude wurde im Rahmen eines Anzeigeverfahrens unter Berücksichtigung der Prämissen des Bebauungsplanes im Jahr 2003 errichtet.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 03.04.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, der notwendige Stellplatz ist auf dem Grundstück nachgewiesen.

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden teilte am 27.03.2024 mit, dass das Grundstück an die öffentliche Entwässerung angeschlossen ist und die Ablösesumme dafür beglichen ist.

##### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung, in Verbindung mit den Angaben im Bebauungsplan, nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

##### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einem Schuppengebäude mit Carportanbauten bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



giebelseitige Ansicht



rückwärtige Gebäudeansicht (Grundstücksgrenze ca. 5 m von der rückwärtigen Gebäudewand)



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtiger Steingarten mit Zugang  
Abstellraum unter Terrasse



Giebelseite mit  
Carport



rückwärtige Freifläche

### 3.5.1 Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 2003
- Konstruktionsmerkmale: Fundamentplatte, Keller- und Außenwände lt. Baubeschreibung 36,50er Porotonmauerwerk, Trennwände 11,50er bzw. 17,40er Mauerwerksbau, tlw. Trockenbauwände
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss aufgrund des tlw. abfallenden Geländes ist der Keller gartenseitig tlw. ebenerdig
- Fassade: verputzt, Sockel Buntsteinputz
- Decken: Stahlbetonfertigteildecken
- Treppen: Kellertreppe: massiv, gefliest, EG zum DG: tlw. gewendelte Holztreppe, Holztrittstufen, Hauseingang Außentreppeanlage gefliest, tlw. schadhaft, Metallaußentreppe zur Terrasse
- Hausflur: Boden gefliest, Wände verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, abgewalmtes Satteldach, Ziegeleindeckung, Unterspannbahn, gedämmt, Dachgauben mit Holzverschalung, Anstrich notwendig, im Spitzboden, Firsthöhe ca. 1,70 m Dachheizzentrale mit Gasheizung und WW-Boiler, Anschaffung 2023, Spitzboden tlw. USB-Platten, tlw. Trockenbauverkleidung



Spitzboden

**- KG:**

Raumaufteilung: Flur, Vorratsräume, Sommerküche, HAR mit Dusche, HWR, überdachter Kelleraußenzugang, separater Abstellraum unter der Terrasse/Steingarten

**Ausstattung:**

Boden: gefliest

Wände: verputzt, Abstellraum unter der Terrasse unverputzt

Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,10 m

Türen: PVC-Außentür, Innentüren Holz

Fenster: PVC

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: WC, Dusche (Duschabtrennung mit Vorhang) ca. 2015 eingebaut im HWR, Boden und Wände im Bereich der Dusche gefliest, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch

Heizung: Plattenheizkörper



Kelleraußentreppe



Kellerinnentreppe



Dusche, WC



Sommerküche



Vorratsräume



HWR

**- EG:**

Raumaufteilung: Flur und kleine Aussparung für Garderobe, Gäste-WC, Küche, Abstellraum, ein Wohnraum mit Erkervorbau, Terrasse

**Ausstattung:**

Boden: tlw. gefliest, Wohnraum Laminat

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel in Küche

Decken: verputzt, tapeziert, Wohnraum Holzpaneele, Deckenhöhe ca. 2,50 m

Türen: Hauseingangstür Holz, Innentüren Holz, Landhausstil

Fenster: Holz/Alukern, tlw. vergittert, elektrische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände voll gefliest

Heizung: Fußbodenheizung (ohne Abstellraum), Plattenheizkörper

Terrasse: Stein-/Natursteinpflaster, tlw. schadhafter Sockelbereich und Bodenplatten (Frostschäden), Metallgeländer



**Außentreppe**



Flur



Gäste-WC



Küche



Wohnraum



Wohnraum



Terrasse

**- DG:**

Raumaufteilung: Flur, vier Zimmer, Bad

**Ausstattung:**

Boden: Laminat, Bad gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Holzpaneele, Deckenhöhe bis ca. 2,50 m

Türen: Holz

Fenster: Holz/Alukern, elektrische Rollläden (ein Raum ohne)

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Bad mit: Eckdusche, Eckwanne, WC, zwei Waschtische, Boden und Wände voll gefliest, Handtuchheizkörper

Heizung: Plattenheizkörper

Gesamtzustand: gut



Treppenaufgang



Diele



Zimmer



Bad



Bad

### 3.5.2 Schuppen/Garage mit Carportanbauten

- Baujahr: ca. 2002
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerk, nicht unterkellert, Carportanbauten  
Holzkonstruktion, tlw. Wandverkleidung Blech, tlw. Holz
- Geschossigkeit: eingeschossig, Deckenhöhe ca. 2,70 m
- Fassade: verputzt, Innenwände unverputzt
- Tor: zweiflügeliges Holztor
- E-Installation: Kraftstromanschlüsse vorhanden
- Boden: Betonverbundpflaster
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen,  
Carportanbauten Blecheindeckung vor ca. zwei Jahren erneuert  
(Angaben Eigentümer)
- Gesamtzustand: tlw. Fertigstellungsaufwand notwendig



**Außenansicht**



**Innenansicht**



**Innenansicht**



Carportanbauten



Carportanbauten



rückwärtige Ansicht Carportanbauten

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden Bauunterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 11,00 m	x	ca. 8,75 m	=	96,25 m <sup>2</sup>	x	3	=	288,75 m <sup>2</sup>
ca. -2,93 m	x	ca. 1,72 m	=	5,04 m <sup>2</sup>	x	1	=	-5,04 m <sup>2</sup>
ca. (2,38 m + 3,30 m)/2	x	0,80 m	=	2,27 m <sup>2</sup>	x	1	=	2,27 m <sup>2</sup>
				gesamt			=	285,98 m <sup>2</sup>

Nebengebäude:

ca. 6,00 m	x	ca. 5,75 m	=	34,50 m <sup>2</sup>	x	1	=	34,50 m <sup>2</sup>
(nicht vollumfänglich rechteckig)								

Carportanbauten:

ca. 7,00 m	x	ca. 12,00 m	=	84,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	84,00 m <sup>2</sup>
ca. 4,00 m	x	ca. 8,00 m	=	32,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	32,00 m <sup>2</sup>
ca. 6,00 m	x	ca. 7,00 m	=	42,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	42,00 m <sup>2</sup>

### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen übernommen.

Nutzfläche:

Keller:

Diele:	6,09 m <sup>2</sup>
Keller:	10,42 m <sup>2</sup>
HWR:	18,55 m <sup>2</sup>
Keller:	15,17 m <sup>2</sup>
Keller:	23,29 m <sup>2</sup>

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Diele:	6,90 m <sup>2</sup>
Vorraum:	1,73 m <sup>2</sup>
Gäste- WC:	2,07 m <sup>2</sup>
Vorratsraum:	5,33 m <sup>2</sup>
Küche:	18,53 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	39,21 m <sup>2</sup>
gesamt:	73,77 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Diele:	4,19 m <sup>2</sup>
Bad:	12,28 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	12,53 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	13,29 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	11,46 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	9,75 m <sup>2</sup>
gesamt:	63,50 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 137,27 m<sup>2</sup>.

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig Metallzaun auf massiven Sockelsteinen, Metalltür, seitlich Metallzaun, rückwärtig ohne Einzäunung

Freiflächen: befestigte und gepflasterte Wegeflächen, Steingarten, Hochbeet

### **3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Ausstattungsstandards, wird bei dem Wohnhaus von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 48 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Für den massiven Schuppen wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, von einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### **4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	674186
Bodenrichtwert:	50,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen überwiegend annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 15 m

Breite: ca. 26 m

Tiefe: ca. 22 m

Zu- oder Abschläge in Bezug auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

601 m<sup>2</sup>                      x                      50,00 €/m<sup>2</sup>                      =                      30.050,00 €

Anmerkung: Der Umstand des geringen rückwärtigen Gartenbereiches, wird separat unter Punkt 4.4.3.2 berücksichtigt.

## **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

#### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,00			0,23	0,69	192,05
Dächer			1,00			0,15	0,45	125,25
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	91,85
Innenwände			1,00			0,11	0,33	91,85
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	0,33	91,85
Fußböden			1,00			0,07	0,21	58,45
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	58,45
Heizung			1,00			0,09	0,27	75,15
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	50,10
Summe						1,00	3,00	835,00
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

massiver Schuppen/Garage: Typ 14.3, Standardstufe 3: 250,00 €/m<sup>2</sup>

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Gotha sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung  
(Stand I/2024) 2010 = 100

1,633

Durchschnitt 2010/2015:

0,90

Baukostenindex:

$1,633/0,90 = 1,81$

835,00 €/m<sup>2</sup>

x

1,81

= rd.

1.511,00 €/m<sup>2</sup>

250,00 €/m<sup>2</sup>

x

1,81

= rd.

452,00 €/m<sup>2</sup>

Für die Carportanbauten, die rückwärtige Terrasse mit Steingarten, Kelleraußentreppe wird ein pauschaler Zeitwert von 25.000,00 € berücksichtigt.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	285,98	1.511,00	432.115,78 €
Alterswertminderungsfaktor	31,43 %		-135.813,99 €
			----- 296.301,79 €
Schuppen/Garage	34,50	452,00	15.594,00 €
Alterswertminderungsfaktor	44,00 %		-6.861,36 €
			----- 8.732,64 €
Zeitwert Carport, Kelleraußentreppe, Terrasse			25.000,00 €
<b>Außenanlagen</b>			
Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.			
Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.			
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>			
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.			
Gebäudesachwert			330.034,43 €
Außenanlagen ohne Ansatz da der Gutachteraussch Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat	0,00 %		0,00 €
Wert der baulichen Anlagen			----- 330.034,43 €
Bodenwert			30.050,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>			----- 360.084,43 €
	<b>rd.</b>		<b>360.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

##### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Gotha weisen befriedigende bis tlw. gute Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag Mai 2024 ca. 6,1 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 88,2 % je Einwohner (Stichtag 2023) (2022 waren es 88,3 %)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
  - Entwicklung (2021 von 135.000 Einw.) bis 2042 - 9,3 %
  - Altersstruktur:
    - Anteil der über 65jährigen 2021: ca. 26,3 %  $\triangle$  35.540 Einwohner
    - Prognose im Jahr 2042: ca. 30,3 %  $\triangle$  37.060 Einwohner
  - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 15,0 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Oktober 2022 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 322 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 213
- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2022 der Gutachterausschüsse Landkreis Gotha und Wartburgkreis bezogen auf die Berichtsjahre 2019 bis 2021, wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 360.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 40,00 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von 0,87 angegeben.

Diesem Stichprobenumfang lagen folgende Durchschnittswerte zu Grunde:

Bodenrichtwert:	36,00 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1961
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Wohnfläche:	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	729 m <sup>2</sup>
Zeitraum der Untersuchung:	11/2019 bis 12/2021
Anzahl der Datensätze:	499

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) konnte bei den Auswertungen bezogen auf die Jahre 2019 bis 2021 nicht abgebildet werden.

Das Transaktionsvolumen, insbesondere ab dem 2. Halbjahr 2022 war deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Die Auswertung der Gutachterausschüsse in Thüringen weisen daher nur sehr wenige Kauffälle, die dem normalen Grundstücksmarkt zuzuordnen sind, auf.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren nach 2021 hat es einen Reallohnverlust von rd. 4 % gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem aktuellen Vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien nahmen die Preise von 2022 für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, verlangsamter aber weiterer Anstieg der Inflationsrate).

Im Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung wird noch bis ca. 2028 ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert. Ab 2024 erfolgt eine weitere Steigerung insbesondere der Energiekosten (bisher ca. 41 % Steigerung gegenüber dem Jahresbeginn von 2022).

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Punkt 4.4.3.1) sind ausschließlich negativ.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, aber auch im Gegenzug der fehlenden Neubauaktivitäten und der weiteren guten Nachfrage (wenn die Zinsbelastung nicht so hoch wäre) nach Einfamilienhäusern im Umkreis der Städte, wird ein Sachwertfaktor von 0,75 für angemessen eingeschätzt.

Bei diesem Ansatz wird ebenfalls als negativer Nachfragefaktor die geringe rückwärtige Grundstücksfreifläche berücksichtigt. Diese Grundstücksgrenze verläuft lediglich ca. 5 m von der rückwärtigen Gebäudeaußenwand (in Höhe des Fußes des Steingartens) entfernt.

$$360.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 270.000,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Der Belag der Außentreppe zum Hauseingang ist schadhaft, der Sockelbereich der Terrasse sowie das Geländer der Terrasse sind renovierungsbedürftig. Ein Abschlag von anteilig 5.000,00 € wird dafür eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		270.0000,00 €
anteilige Instandsetzungen:	-	5.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:		265.000,00 €

## **5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Gotha und Wartburgkreis wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Einfamilien-/Zweifamilienhausgrundstücke, vergleichbare Lagen
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1995 bis 2010
- nicht oder nur teilsanierte Objekte
- Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>
- unvermietet
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Landkreises Gotha konnte 10 mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Diese 10 Datensätze werden nachfolgend aufgeführt und in Bezug auf die Lage, Bodenrichtwertniveau, die Grundstücksgröße, Wohnfläche und Standardstufe an das Bewertungsobjekt angepasst.

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche	Grundstücks größe	Standard stufe	Besonderheiten u.a. Keller	Kaufpreis
1	Remstädt	2022	64	1996	131,00	568	3,00	nicht unterkellert	220.000,00 €
2	Hochheim	2022	27	1996	132,00	600	3,00	nicht unterkellert	320.000,00 €
3	Kornhochheim	2022	80	1995	169,00	497	2,90	voll unterkellert	335.000,00 €
4	Kleinrettbach	2023	73	1995	126,00	496	3,00	nicht unterkellert	265.000,00 €
5	Remstädt	2023	64	1996	129,00	581	3,00	nicht unterkellert	265.000,00 €
6	Remstädt	2023	64	2000	147,00	531	3,00	nicht unterkellert	289.000,00 €
7	Molschleben	2023	43	2006	103,00	667	3,40	voll unterkellert	280.000,00 €
8	Apfelstädt	2023	58	1999	123,00	401	3,30	nicht unterkellert	265.000,00 €
9	Tüttleben	2023	64	1999	102,00	485	2,90	nicht unterkellert	220.000,00 €
10	Aspach	2023	46	2001	140,00	587	3,10	voll unterkellert	215.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									267.400,00 €
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt									
lfd. Nr.	Lage (BRW)	Datum Kauf	Keller	Baujahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücks größe	Standard Stufe	angepasster Kaufpreis gesamt	
1	0,90	0,90	1,20	1,05	1,00	1,00	1,00	224.532,00 €	
2	1,20	0,90	1,20	1,05	1,00	1,00	1,00	435.456,00 €	
3	0,75	0,90	1,00	1,05	0,90	1,05	1,00	224.372,53 €	
4	0,80	1,00	1,20	1,05	1,00	1,05	1,00	280.476,00 €	
5	0,90	1,00	1,20	1,05	1,00	1,00	1,00	300.510,00 €	
6	0,90	1,00	1,20	1,00	0,95	1,03	1,00	305.409,42 €	
7	1,00	1,00	1,00	0,95	1,15	1,00	0,90	275.310,00 €	
8	0,95	1,00	1,20	1,00	1,05	1,10	0,95	331.479,23 €	
9	0,90	1,00	1,20	1,00	1,15	1,05	1,00	286.902,00 €	
10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	204.250,00 €	
ungewogenes arithmetisches Mittel									286.869,72 €
ungewogenes arithmetisches Mittel (ohne Datensatz 2) da außerhalb der doppelten Standardabweichung									270.360,13 €

Diese mittelbaren vergleichbaren, angepassten Kauffälle stützen somit unmittelbar den eingeschätzten marktangepassten Sachwert.

Signifikant erkennbar ist, dass im Jahr 2023 keine Kauffälle über 300.000,00 € abgeschlossen wurden.

## 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99869 Nesselal OT Goldbach, Vor dem Berge 60 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**265.000,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

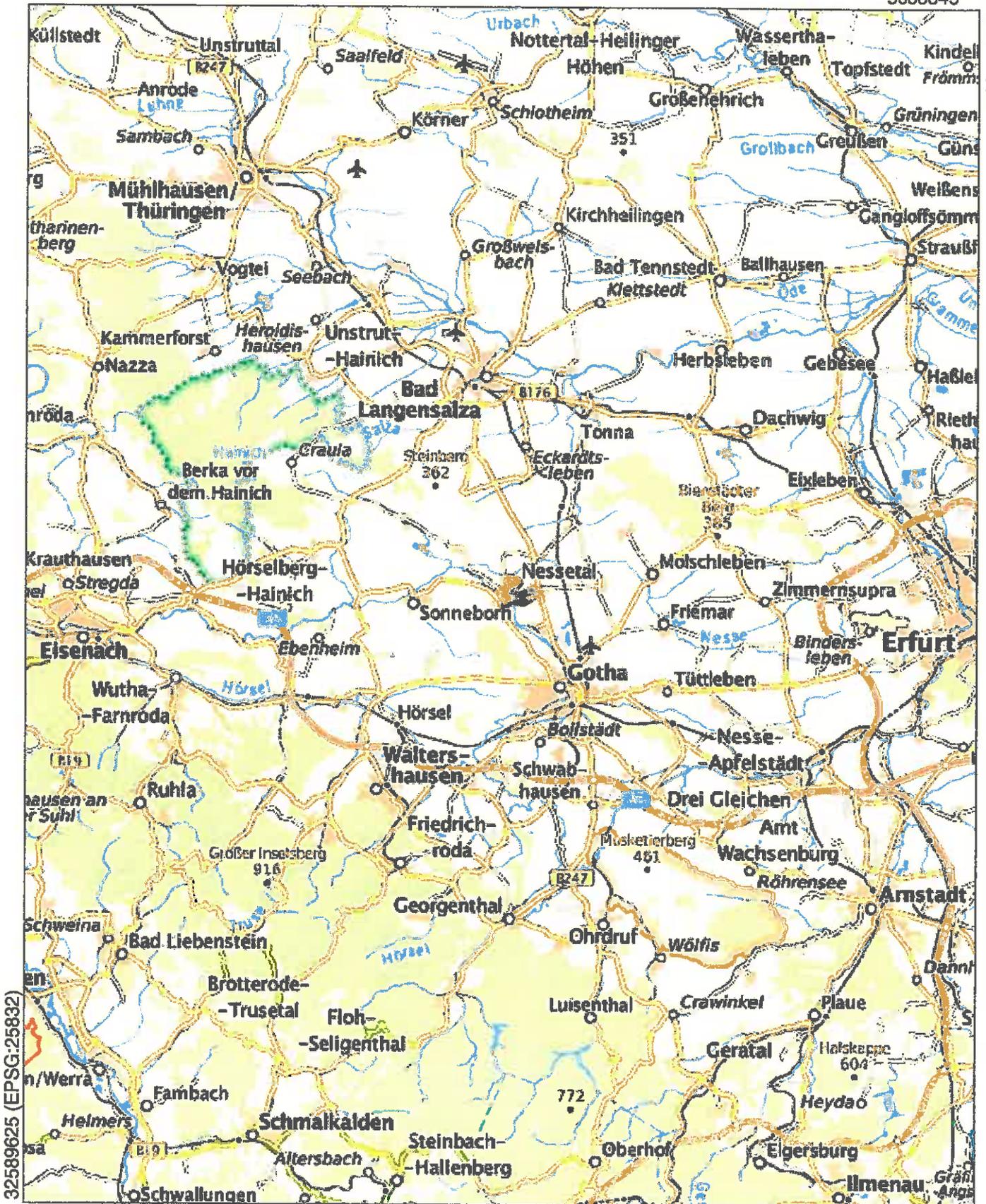
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Erfurt, 02.07.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe

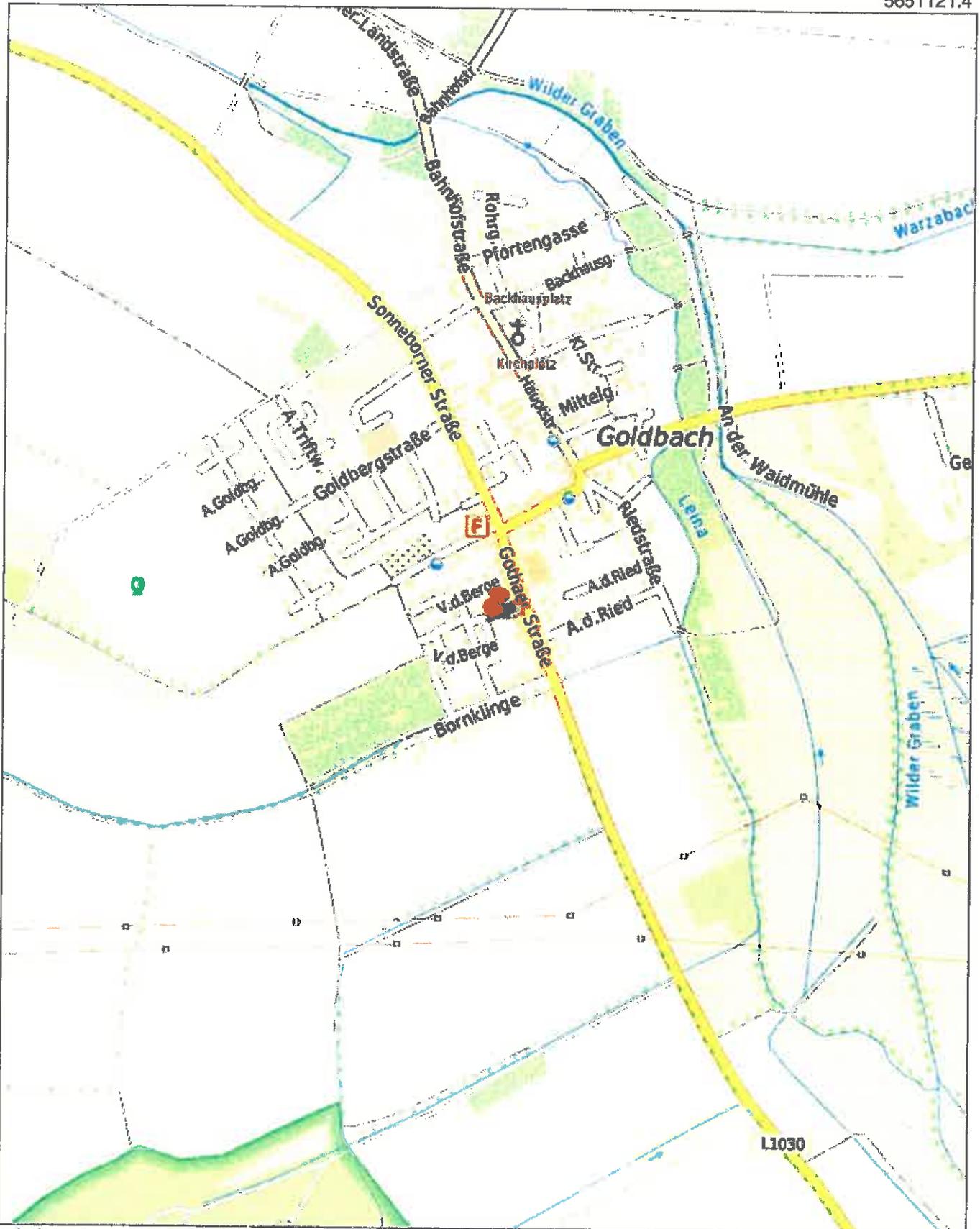




32589625 (EPSG:25832)

5616141 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



32615406 (EPSG:25832)

5648864.6 (EPSG:25832)

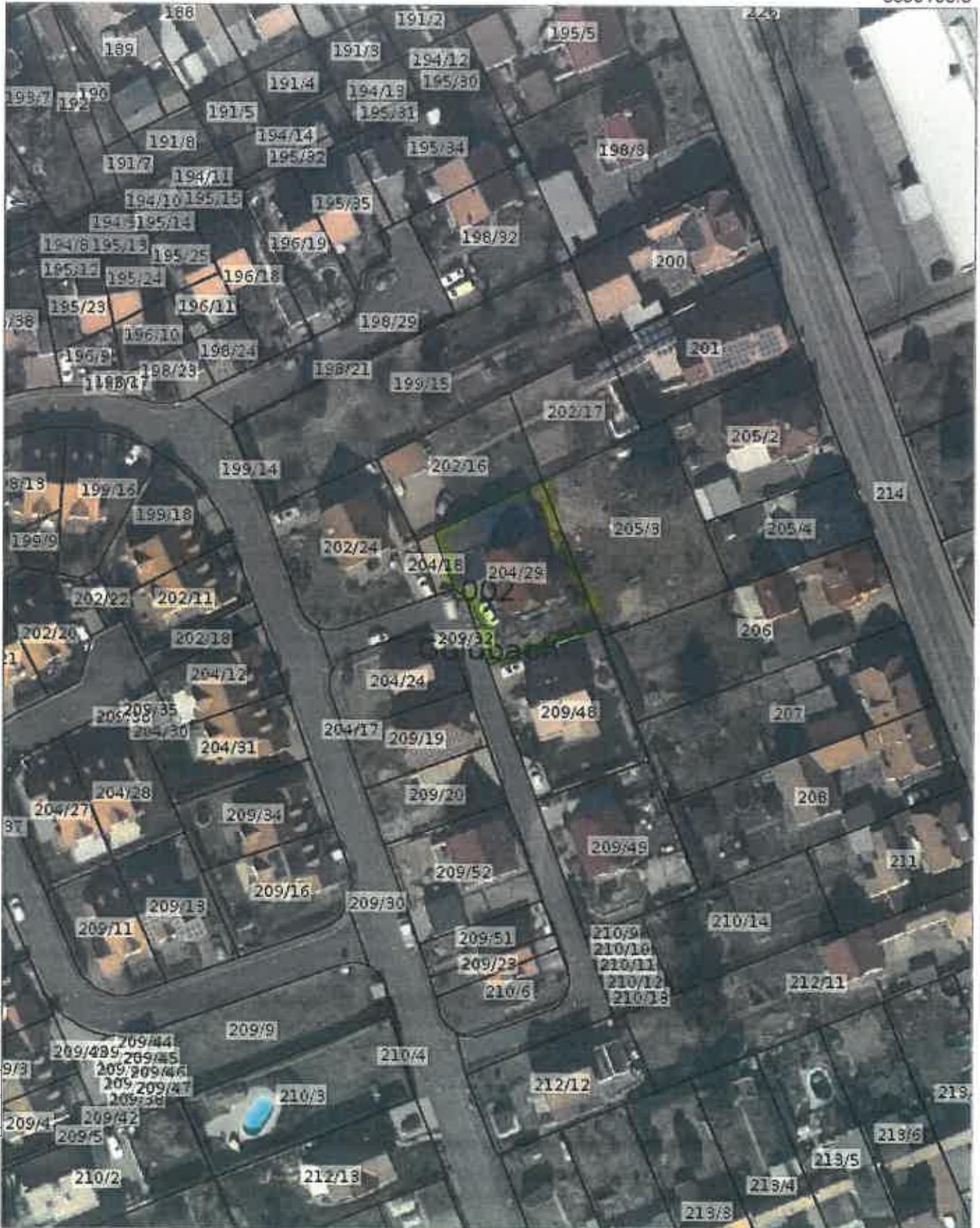
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



32616206.1 (EPSG:25832)

5649880.1 (EPSG:25832)

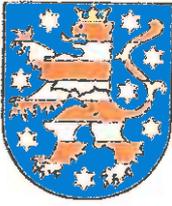
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



32616206.1 (EPSG:25832)

5649880.1 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha

Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: [gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Nesselal
Gemarkung	Goldbach
Bodenrichtwertnummer	674186
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	50
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	40
Fläche [m <sup>2</sup> ]	600



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 2000

erstellt am:  
24.06.2024



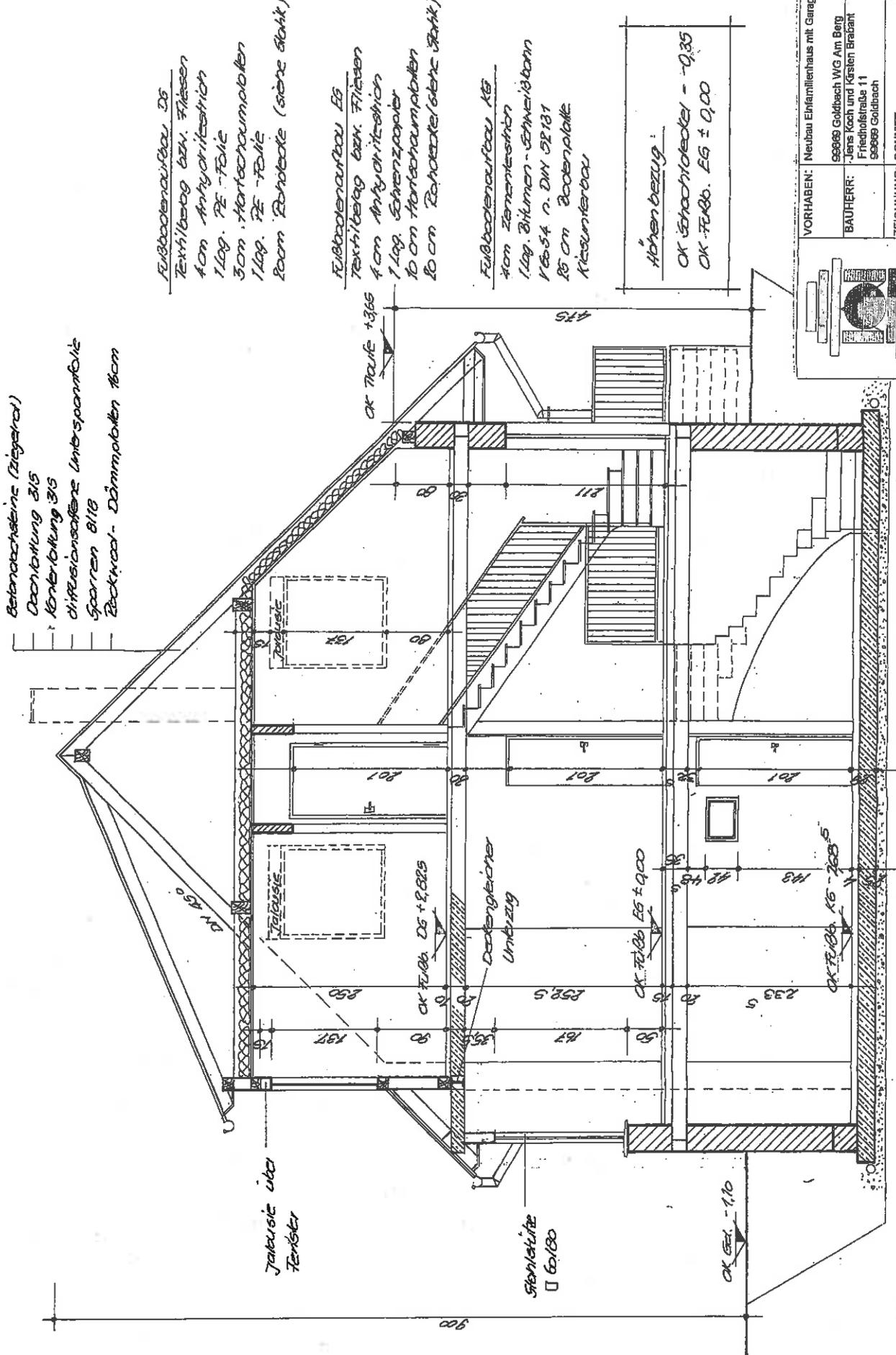








Betonsteine (Ziegelsol)  
 Dachbildung 3/5  
 Korbbildung 3/5  
 differenzierendes Unterspannholz  
 Sparren 8/18  
 Beckenwand-Dämmplatten 10cm



Fußbodenaufbau D6  
 Textilebelag bzw. Fliesen  
 4cm Anhydritestrich  
 1Lag. PE-Folie  
 3cm Hartschaumplatten  
 1Lag. PE-Folie  
 8cm Rohwolle (siehe statik)

Fußbodenaufbau E6  
 Textilebelag bzw. Fliesen  
 1Lag. Anhydritestrich  
 1Lag. Schotterpapier  
 10cm Hartschaumplatten  
 8cm Rohwolle/ebene Stahlk.

Fußbodenaufbau K6  
 4cm Zementestrich  
 1Lag. Bitumen-Schweißbahn  
 1cm-54 n. DN 5/131  
 8cm Bodenplatte  
 Klebunterbau

Höhenbezug:  
 OK Schichtdeckel - 0,35  
 OK FuBb. EG ± 0,00

VORHABEN: Neubau Einfamilienhaus mit Garage  
 99869 Goldbach WEG Am Berg  
 Friedhofstraße 11  
 99869 Goldbach

BAUHERR: Jens Koch und Kirsten Bräutigam

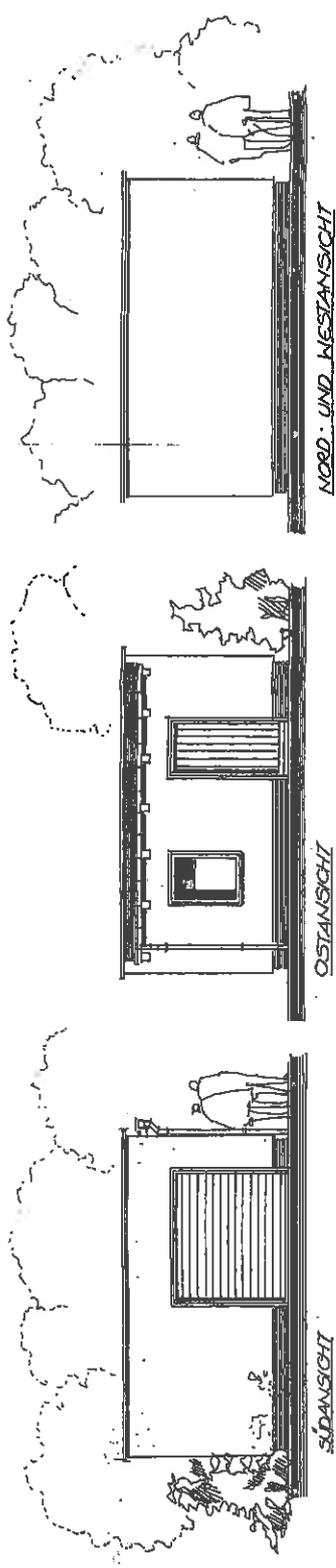
ZEICHNUNG: SCHNITT

*J. Krause*  
 Bearbeiter: Ct./Osch.

MAßSTAB: 1:50

CRAMER & OSCHMANN  
 ARCHITECTEN  
 LANGENSAUER STR. 32  
 99887 GÖTTA

ANSICHTEN M 1:100

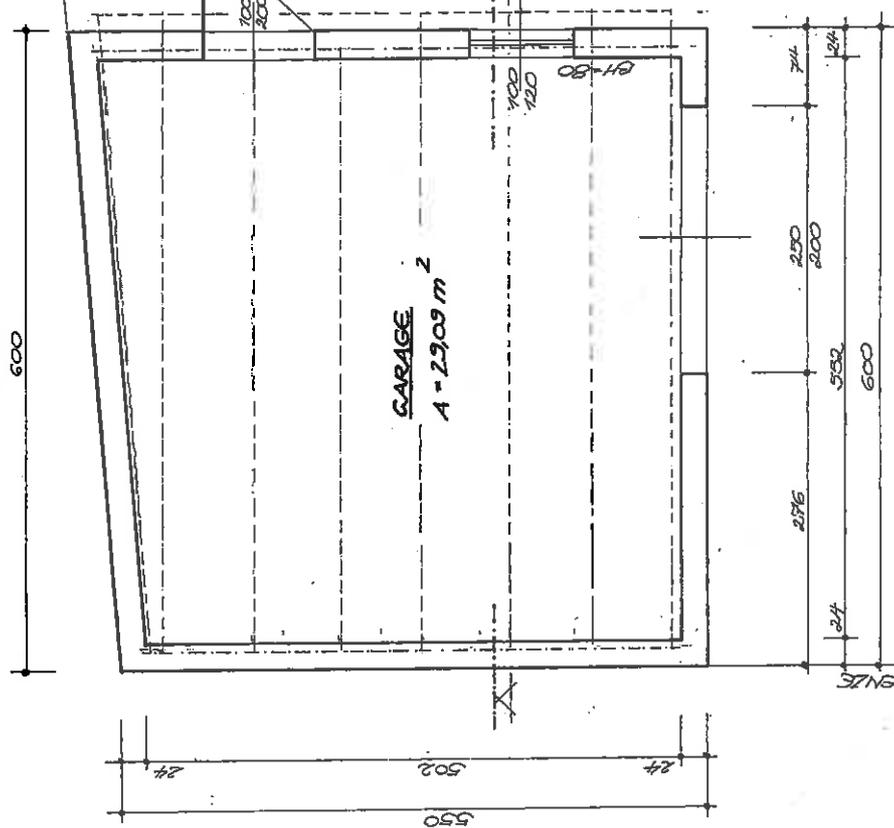


NORD- UND WESTANSICHT

OSTANSICHT

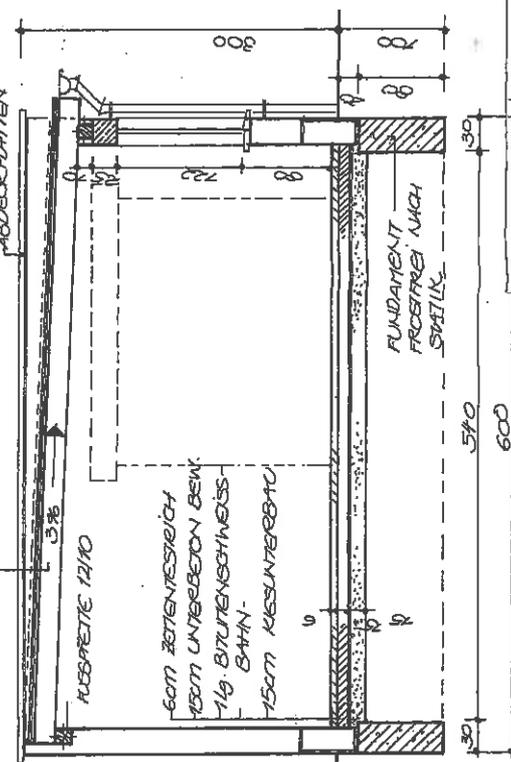
SÜDSICHT

GRUNDRISS M 1:50



GRUNDRISS M 1:50

3 LG DACHPAPPE - GEKLEBT (IM RANDBEREICH 10CM HOCHKLEBEN!)  
24CM DACHSCHALUNG  
SPARREN



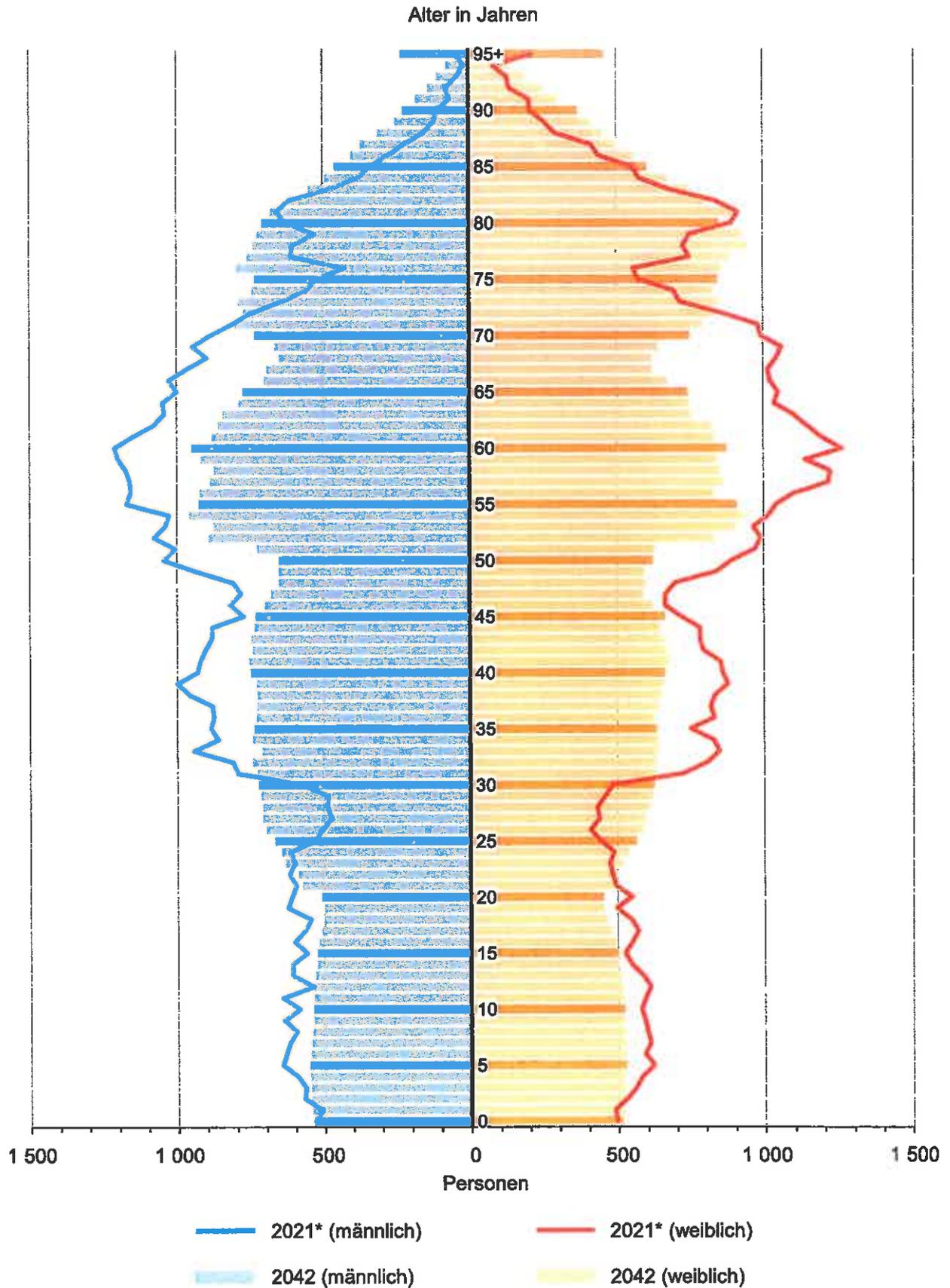
SCHNITT M 1:50

VORHABEN:	Neubau Einfamilienhaus mit Garage
BAUHERR:	99869 Goldbach WVG Am Berg Friedrichstraße 11 99869 Goldbach
ZEICHNUNG:	Grundriss, Schnitt, Ansichten Garage
Architekt:	CRAMER & OSCHMANN ARCHITECTEN LANGENSALZER STR. 32 99807 GÖTTA TEL. + 49 3631 60041/60042
Bearbeiter:	Cr./J. Osch.
Maßstab:	1:50 / 1:100
Datum:	Mai 2002
Blatt Nr.:	12

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

# Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

## Landkreis Gotha



\* IST-Werte des Jahres 2021